



Administrativ sak

Vår referanse: 2024/56845-3

Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein

Dato: 12. september 2024

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydel. Oppstart av planarbeid.

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten foreslår å starte opp planarbeid for oppheving av 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre endringer. Planene ble vedtatt mellom 1947 og 1987. Planområdene ligger i både Årstad og Bergenhus bydel. Følgende reguleringsplaner vurderes for oppheving:

| Arealplan-ID | Plannavn | Ikrafttredelse |
|--------------------------|---|----------------|
| 10250000 | ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS | 17.12.1947 |
| 10300000 | ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER | 26.04.1948 |
| 30640000 | ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE | 06.05.1953 |
| 10720000 | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL. | 29.10.1953 |
| 30300000 | ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT | 06.12.1955 |
| 10960000 | ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE | 10.05.1958 |
| 10880000 | ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN | 01.07.1958 |
| 11000000 | ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A | 25.09.1958 |
| 11000001 | ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING AV GESIMSHØYDE | 20.03.1964 |
| 11170000 | ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL | 30.03.1963 |
| 11190000 | ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL | 08.05.1963 |
| 11180000 | ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST | 05.06.1963 |
| 11390000 | ÅRSTAD. LANDÅSSVINGEN 21, OFFENTLIG LEKEPLASS | 04.10.1965 |
| 11480000 | ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS | 18.10.1966 |
| 11890000 | ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM | 26.05.1971 |
| 3090000 | ÅRSTAD. GNR 17 BNR 2, 8, 65 OG 52, NYGÅRD - GRØNNESTØLSVEIEN 2 OG FJØSANGERVEIEN 161 OG 159 | 11.08.1972 |
| 7070000 | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89 X | 30.03.1987 |

| Arealplan-ID | Plannavn | Ikrafttredelse |
|--------------------------|---|----------------|
| 10120000 | BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN | 07.02.1947 |
| 10330000 | BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES | 18.08.1948 |
| 11230000 | BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL | 19.07.1963 |
| 11230001 | BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING | 15.06.1979 |
| 11840000 | BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35 | 05.02.1971 |
| 3770000 | BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN | 28.01.1972 |
| 3850000 | BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2 | 06.12.1973 |
| 5410000 | BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12 | 30.05.1984 |

Prosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplaner følger samme prosess som utarbeiding av nye: Oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Berørte grunneierne og høringsinstanser får anledning til å uttale seg før vedtak fattes og blir informert og varslet både ved oppstart og offentlig ettersyn.

Saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Plan- og bygningsmyndighetens vurderinger:

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er viktig for kommunen å ha et entydig og oppdatert plangrunnlag for å kunne behandle byggesaker effektivt, samtidig som tolkningsspørsmål og antall dispensasjoner reduseres. De foreliggende eldre reguleringsplanene egner seg ikke til å vektoriseres (gjøres digitalt) fordi linjer, tegn og symboler på plankartet hadde en annen juridisk betydning på vedtakstidspunktet enn etter dagens planverk. Planene må derfor tolkes manuelt med bakgrunn i gamle tegneregler. Reguleringsplanene er teknisk utdaterte, stemmer ikke overens med den utbygde situasjonen og angir ukorrekt arealstatus. De egner seg ikke lenger som styringsverktøy og skaper dermed en uhensiktsmessig og tidkrevende saksbehandling for nye søknader om byggetiltak.

Reguleringsplanene som ønskes vurdert opphevet ble vedtatt i tidsrommet mellom 1947 og 1987. De gir ikke lenger grunnlag for ekspropriasjon. Planområdene fremstår stort sett som ferdig utbygd. Oppheving av planer innebærer at de mister sin rettsvirkning, fjernes fra plangrunnlaget og områdene er deretter uregulerte. Nye søknader om byggetiltak vil behandles etter overordnede planer og føringer som kommunedelplaner og KPA eller det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan.

Planavgrensning for de ulike reguleringsplanene som omfattes av oppstartsaken kommer frem av vedlagte evaluerings skjema.

Kommunaldirektørens vurdering:

Kommunaldirektøren slutter seg til PBE sine vurderinger og er positiv til at arbeidet som er bestilt i årsoppdraget er kommet godt i gang. For kommunaldirektøren er det viktig at kommunens plangrunnlag er oppdatert og et entydig og godt styringsverktøy som er tilpasset dagens situasjon og lovverk. Oppheving av eldre utdaterte planer vil etter kommunaldirektørens vurdering føre til færre tolkningsspørsmål og dispensasjoner og dermed bidra til en mer effektiv behandling av byggesøknader.

Kommunaldirektøren har merket seg at oppheving av reguleringsplanene ikke påvirker eiendomsgrenser, eksisterende godkjente bygningstiltak, eierforhold eller tinglyste rettigheter og plikter og stiller seg positiv til planoppstart.

Kommunaldirektøren viser også til rapporten «Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner» som nylig er utarbeidet på oppdrag fra KDD. Utredningen foreslår en systematisk og strategisk gjennomgang av vedtatte arealplaner, også kalt «planvask» for å sikre et oppdatert plangrunnlag.

Vedtakskompetanse:

Av delegasjonsdokumentet fra kommunaldirektør for klima, miljø og byutvikling til direktør for plan- og bygningsetaten, datert 07.12.2022 (sak 2022/186007) fremkommer det at «kommunaldirektøren treffer beslutning om oppstart, høring og offentlig ettersyn av offentlig detaljregulering jf plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-10.»

Foreliggende reguleringsplanene er vedtatt etter eldre lovverk og derfor ikke nevnt i delegasjonsreglementet. Planene vurderes imidlertid til å tilsvare dagens detaljreguleringer etter plan- og bygningsloven av 2008 og anses derfor å være omfattet av delegasjonen.

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 startes det opp planarbeid for oppheving av følgende eldre reguleringsplaner:
 - a. 10250000. Årstad. Del av gnr 159 bnr 9 Stranden, Gyldenpris, vedtatt 17.12.1947
 - b. 10300000. Årstad. Landåsveien 28A og tilgrensende eiendommer, vedtatt 26.04.1948.
 - c. 30640000. Årstad. Gnr 18 nr 97 Minde, vedtatt 06.05.1953.
 - d. 10720000. Årstad. Natlandsveien 52x, Landåsveien 51x m.fl., vedtatt 29.10.1953.
 - e. 30300000. Årstad. Gnr 12 bnr 30 og del av bnr 2, Fantoft, vedtatt 06.12.1955.
 - f. 10960000. Årstad. Søndre Skogveien 48A, tomt for offentlig bebyggelse, vedtatt 10.05.1958.
 - g. 10880000. Årstad. Utvidelse av Firdagaten – Løvstakkveien, vedtatt 01.07.1958.
 - h. 11000000. Årstad. Michael Krohns gate 8A, vedtatt 25.09.1958.
 - i. 11000001. Årstad. Michael Krohns gate 8A, kontorbygg endring av gesimshøyden, vedtatt 20.03.1964.
 - j. 11170000. Årstad. Gerhard Grans vei 33x, friareal, vedtatt 30.03.1963.
 - k. 11190000. Årstad. Gyldenpris-Stranden, tomter for off. formål, vedtatt 08.05.1963.
 - l. 11180000. Årstad. Lærerskolen med idrettsanlegg og adkomst, vedtatt 05.06.1963.
 - m. 11390000. Årstad. Landåssvingen 21, offentlig lekeplass, vedtatt 04.10.1965.
 - n. 11480000. Årstad. Gyldenpris veikryss, vedtatt 18.06.1966.
 - o. 11890000. Årstad. Landåsveien 24 og 38x tomt for syke- og aldershjem, vedtatt 26.05.1971.
 - p. 3090000. Årstad. Gnr 17 bnr 2, 8, 65 og 52, Nygård-Grønnestølsveien 2 og Fjøsangerveien 161 og 159, vedtatt 11.08.1972.
 - q. 7070000. Årstad. Gnr 159 bnr 824, Søndre Skogveien 89x, vedtatt 30.03.1987.
 - r. 10120000. Bergenhus. Dreggen-Bradbenken, vedtatt 07.02.1947.
 - s. 10330000. Bergenhus. Nøstet-Vestre Nordnes, vedtatt 18.08.1948.
 - t. 11230000. Bergenhus. Årstadveien, tomter for off. formål, vedtatt 19.07.1963.
 - u. 11230001. Bergenhus. Årstadveien, endring, vedtatt 15.06.1979.
 - v. 11840000. Bergenhus. Konsul Børs' gate 35, vedtatt 05.02.1971.
 - w. 3770000. Bergenhus. Nøstet, området mellom Nøstegaten-Teatergaten, tomt til pleiehjem på Engen, vedtatt 28.01.1972.
 - x. 3850000. Bergenhus. Kong Oscars gate 90-90A-Karlfarlien 2, vedtatt 06.12.1973.
 - y. 5410000. Bergenhus. Gamle Kalvedalsveien 12, datert 30.05.1984.

Tor Corneliussen – kommunaldirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 10.09.2024 med følgende vedlegg:

Oversiktskart, datert 08.08.2024

Innledende planbeskrivelse, datert 08.08.2024

Evaluerings skjema Årstad, datert 08.08.2024

Evaluerings skjema Bergenhus, datert 12.08.2024